

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Noorzijde 27b, Noordeloos'
Zaaknummer	: 1213297
Portefeuille	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Rens Verberkt

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. de 'Nota van zienswijzen' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Noorzijde 27b, Noordeloos', dat voorziet in het transformatie van het bestaande kantoorpand naar een woongebouw voor twee levensloopbestendige wooneenheden inclusief de herinrichting van het gebied rondom het bestaande bedrijfspand en het beoogde woongebouw, ongewijzigd vast te stellen voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (m.e.r.) niet noodzakelijk is, omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
4. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

Inleiding

Op het perceel Noorzijde 27b te Noordeloos is circa 10 jaar het bedrijf JH Watersport gevestigd. Het kantoor aan de Noorzijde wordt niet meer gebruikt en staat al enige jaren leeg. Het plangebied is gelegen in de dorpskern van Noordeloos binnen bestaand stads- en dorpsgebied. In het plangebied is een bedrijfspand waar het watersportbedrijf is gevestigd, daarnaast is er een vrijstaand kantoorpand. Het watersportbedrijf stalt en repareert sloepen en motoren, ook vindt incidentele verkoop van sloepen plaats.

De nieuwe situatie gaat uit van de transformatie van het kantoorpand naar een woongebouw voor twee levensloopbestendige wooneenheden, waarvan één op de begane grond en één op de eerste verdieping. Deze eenheden hebben een gebruiksoppervlakte van circa 90 m². Het gebied rondom het woongebouw wordt heringericht ten behoeve van de ontsluiting, de huidige in- en uitrit (zuidkant) wordt heringericht ten dienste van de beoogde woning en het bestaande bedrijf. De opslag op het terrein wordt geconcentreerd aan de oostkant van het plangebied (bedrijfsbestemming) en wordt voorzien van een groene inpassing.



Afbeelding links geldend bestemmingsplan rechts gewijzigd plan

Door de initiatiefnemer is een bestemmingsplan opgesteld waarin de plannen zijn opgenomen. Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan vast te stellen.

Eerdere besluiten

Bestemmingsplan

Het voorgenoemen plan is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Bedrijf', 'Kantoor', 'Tuin' en 'Agrarisch'. Ook gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beschermde dorpsgezicht', 'Waarde – Archeologie 1,2 en 4'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'. Voor het kantoorpand en het bedrijfspand is een bouwvlak opgenomen en een maximale goothoogte van 4 meter.

Principebesluit

Op 29 augustus 2023 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit plan.

Ontwerp bestemmingsplan

Op 19 december 2023 besloot het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen en gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Hierop is door een omwonende een zienswijze ingediend.

Beoogd effect

Het mogelijk maken van de transformatie van een kantoorpand naar woongebouw voor twee levensloopbestendige wooneenheden en het versterken van het straatbeeld binnen het beschermde dorpsgebied.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn tijdig ingediend

Door een omwonende is tijdig een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzen bevat met name vragen over de herinrichting van het terrein, het gebruik van de parkeerplaatsen ten oosten van de bedrijfsloods en de erfafscheiding.

1.2 De zienswijzen worden in de nota van een antwoord voorzien

In de nota wordt ingegaan op alle punten uit de zienswijzen. Na overleg tussen de partijen is er op de perceelsgrens een onderhoudsvrije houten schutting geplaatst. Het gebruik van de parkeerplaatsen ten oosten van het bedrijf wordt (publiekrechtelijk) in het bestemmingsplan voldoende geborgd. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan ongewijzigd gebleven.

2.1 Het plan is een uitwerking van een collegebesluit

Met het bestemmingsplan 'Noordzijde 27b, Noordeloos', wordt invulling gegeven aan het genomen principebesluit d.d. 29 augustus 2023. Het positieve principebesluit is genomen, omdat:

- 2.1.1 de twee woningen worden toegevoegd binnen bestaand stads- en dorpsgebied, waarmee dit voldoet aan het provinciaal beleid;
- 2.1.2 het plan met twee levensloopgeschikte woningen voorziet in een kwalitatieve woonbehoefte van Noordeloos, waarmee het voldoet aan de woonvisie;
- 2.1.3 de ruimtelijke inpasbaarheid onder voorwaarden is gegarandeerd. Het plan voldoet aan deze voorwaarden, waaronder de borging van de levensloopbestendigheid, het beperken van bijbehorende bouwwerken, het beperken van buitenopslag en de borging van de ruimtelijke kwaliteit met een inpassingsplan;
- 2.1.4 er wordt gekomen tot een goed woon- en leefklimaat. Met een bufferzone van 10 meter met de bestemming 'Verkeer' wordt er hieraan voldaan
- 2.1.5 het plan op basis van omgevingsaspecten inpasbaar is;
- 2.1.6 gezien de ligging binnen het beschermde dorpsgezicht van Noordeloos de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit is in principe akkoord is gegaan.

In de onderstaande argumenten wordt het één en ander nader toegelicht.

2.2 Het plan voldoet aan het provinciaal beleid

In artikel 6.10 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening is bepaald dat de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden ingevuld. Met voorliggend plan worden twee wooneenheden in een bestaand pand toegevoegd, gelegen binnen bestaand stads- en



dorpsgebied. Met deze ontwikkeling is op basis van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat ruim onder de grens van 12 woningen wordt gebleven. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

2.3 Het plan past kwantitatief niet in de Woonvisie

In bestaande plannen wordt al voorzien in de kwantitatieve woonbehoefte van Noordeloos. Bij het principebesluit is besloten enkel mee te werken wanneer het plan kwalitatief in de Woonvisie past. Dit kan door de woningen als levensloopbestendig uit te voeren. Daarom is op de plankaart en in de regels de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – levensloopbestendige woning' opgenomen, waarmee hier uitsluitend dit type woning is toegestaan.

2.4 De levensloopbestendigheid van de woningen is gewaarborgd

Om de levensloopbestendigheid van de woning op de eerste verdieping extra te borgen is in de overeenkomst vastgelegd dat initiatiefnemer een lift realiseert en dat de functionaliteit hiervan te allen tijde is geborgd.

2.5 De Adviescommissie Omgevingskwaliteit is akkoord

Het pand ligt in het beschermd dorpsgezicht van Noordeloos. Op 19 oktober 2023 heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven akkoord te gaan met de splitsing naar twee wooneenheden en het erfinrichtingsplan. De verbouwing van het kantoorpand zal met de omgevingsvergunning worden beoordeeld.

2.6 Zonder fysieke scheiding kunnen de toegestane functies worden geborgd

Om tot een goed woon- en leefklimaat te komen geldt een richtafstand van 10 meter vanaf de bestemmingsgrens tot de gevel van de woningen. Om dit mogelijk te maken is een bufferzone rondom de woningen aangebracht door middel van de bestemming 'Verkeer'.

In de praktijk wordt er een scheiding met belijning aangebracht en dus geen fysieke scheiding. Dit betekent dat het gebruik van deze gronden verkeersbestemming voor een beperkt aantal functies is toegestaan. Dit wordt binnen de regels van de bestemming 'Verkeer' geregeld.

2.7 Participatie met de direct omwonenden heeft plaatsgevonden

De bewoners van de direct aangrenzende woningen zijn geïnformeerd over het bestemmingsplan voorafgaand aan de terinzagelegging. Dit is inzichtelijk gemaakt in een participatieverslag dat wij hebben ontvangen wat ook in paragraaf 1.4 van de toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijze heeft er een overleg tussen partijen plaatsgevonden en is er overeenstemming bereikt over het plaatsen van een hardhouten schutting op de erfgrans met een hoogte van 2 meter (gemeten vanaf het maaiveld van het plangebied). Door de schutting op de erfgrans te plaatsen is direct een oplossing gevonden voor het onkruid tussen de schuttingen. De reststrook tussen de schutting en betonnen balk wordt betegeld.

2.8 Het plan past niet binnen bestemmingsplan maar externe partners zijn positief

Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Vandaar dat een bestemmingsplan is opgesteld. De omwonenden zijn persoonlijk geïnformeerd over de plannen. Provincie Zuid-Holland en Waterschap Rivierenland hebben daarbij reeds positief geadviseerd over het concept ontwerpbestemmingsplan. De kans op zienswijzen van deze partijen is daarom verwaarloosbaar.

3.1 Uit onderzoek blijkt dat er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke gevolgen van het plan op het milieu. Hieruit blijkt dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. De graadmeter hiervoor is dat de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet worden overschreden.

4.1 Er is een anterieure overeenkomst aangegaan waarmee de financiële haalbaarheid van het plan 'anderszins verzekerd' is

Op basis van de gemeentelijke Nota Kostenverhaal is een anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling. Hiermee worden de plankosten en eventuele planschade verhaald en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Kanttekeningen

2.1 De Bouwadviescommissie adviseert over de verdere uitwerking



Uitgangspunt is dat een lift wordt aangebracht voor de toegankelijkheid van de 1e verdieping (zelfstandige levensloopbestendige woning). Hoewel niet evident is of de lift vanuit juridisch oogpunt afdwingbaar is, staat vast dat deze bepaling in de overeenkomst in lijn is met het advies van de Bouwadviescommissie. Daarnaast sluit deze bepaling aan bij het begrip voor een levensloopbestendige woning zoals dat in voorliggend bestemmingsplan is opgenomen.

2.2 Bij bepaalde werkzaamheden dient nader onderzoek te worden uitgevoerd

De beoogde in pandige verbouwing leidt niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Daarnaast is er bij bepaalde werkzaamheden mogelijk nader onderzoek nodig naar huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen.

Extra uitleg bij de kosten

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting. Het exploitatiegebied is namelijk eigendom van de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten waarin de financiële haalbaarheid is geborgd. Hierin is opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van de initiatiefnemer is. Volgens de Nota Kostenverhaal betreft het plan een ontwikkeling van categorie 2. Hierbij zijn de leges niet toereikend voor de dekking van de gemeentelijke kosten. Daarom is op basis van de Nota Kostenverhaal een berekening van de kosten van de procedure gemaakt. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd zodat men, wanneer gewenst, beroep in kan dienen. Dit wordt vooraf aangekondigd in Het Kontakt en in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan zelf wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking gedurende een periode van 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de termijn van zes weken onherroepelijk in werking. Vervolgens kan er (op aanvraag van de initiatiefnemer) op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit:

1. Nota van Zienswijzen 'Noordeloos, Noordzijde 27b';
2. Bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 27b' bestaande uit:
 - a. Toelichting;
 - b. Regels;
 - c. Verbeelding;
 - d. Bijlagen.



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Noorzijde 27b, Noordeloos'
Zaaknummer : 1213297
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. de 'Nota van zienswijzen' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Noordzijde 27b, Noordeloos', dat voorziet in het transformatie van het bestaande kantoorpand naar een woongebouw voor twee levensloopbestendige wooneenheden inclusief de herinrichting van het gebied rondom het bestaande bedrijfspand en het beoogde woongebouw, ongewijzigd vast te stellen voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (m.e.r.) niet noodzakelijk is, omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
4. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 18 juni 2024.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

